

## **PLAN NR. 867.**

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PAULEN, GNR. 2, BNR. 8 M.FL. FLEKKERØY.**

**Dato: 29.04.2022, revidert før offentlig ettersyn 03.06.2022**

#### **1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)**

##### **1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)**

###### **1.1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)**

Innenfor BFS1-11 skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.  
Innenfor BFS1-11 tillates det 1 boenhet per tomt.

###### **1.1.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)**

Nye boliger i BFS1-11 med inngang på plan H01 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

###### **1.1.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)**

For hver boenhet skal det avsettes 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

###### **1.1.4 Overvannshåndtering (pbl §12-7)**

Det grønne preget i området skal bevares. Utearealet skal opparbeides som grønn hage med naturlig vegetasjon og med tilstrekkelig jordoverdekning som bidrar til fordrøyning av regnvann. Min. 70% og minst 50 m<sup>2</sup> av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater. Vann fra egen tomt skal ledes til infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt.

På alle nye tomter skal det etableres infiltrasjonskum. Kummen etableres i henhold til overvannsrapport.

Det må gjøres tiltak både innenfor og utenfor planområdet for å sikre trygge flomveier. Tiltak skal utføres i henhold til anbefalinger i plan for håndtering av overvann, datert 18.06.2021.

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann på kvartalslekeplassen o\_GF1 og på sandlekeplassen o\_GF8.

###### **1.1.5 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)**

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Frittliggende garasje kan oppføres utenfor byggegrense. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrænse mot vei. Frittliggende garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrænse mot vei. Plassering av garasje skal vises i rammesøknad.

###### **1.1.6 Garasjer (pbl §12-7)**

Garasjer skal ha maks mønehøyde = 4,5 m og maks bruksareal = 36 m<sup>2</sup>. Arker og kvister er ikke tillatt.

### **1.1.7 Utnyttelse (pbl §12-7)**

#### **For nye tomter gjelder følgende:**

Bebygd areal (BYA) = 150 m<sup>2</sup> BYA per tomt.

**Alternativ 1:** For tomter i delfeltene BFS4, BFS 11, og tomtene nr 40 i BFS6 og 52A og B i BFS7 er bebygd areal (BYA) = 180 m<sup>2</sup> BYA per tomt.

**Alternativ 2:** For tomter i delfeltene BFS 11, og tomtene nr 40 i BFS6 og 52A og B i BFS7 er bebygd areal (BYA) = 180 m<sup>2</sup> BYA per tomt.

Det tillates maks. én garasje per tomt.

Garasje og biloppstillingsplass på 18m<sup>2</sup> inngår i BYA.

I tillegg til angitt BYA tillates det ett uthus, én hagestue eller én bod på maks. 20m<sup>2</sup> BYA per tomt.

Maks gesimshøyde skal være 2,5 meter.

#### **For eksisterende tomter gjelder følgende:**

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Eiendomsstruktur og utnyttelse beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet.

Det tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det tillates oppføring av tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

I tillegg tillates det ett uthus, én hagestue eller én bod på maks. 20m<sup>2</sup> BYA per tomt. Maks gesimshøyde skal være 2,5 meter.

Det tillates maks. én garasje per tomt.

### **1.1.8 Høyder (pbl §12-7)**

Boligene kan oppføres med max. mønehøyde 8,5 m, og gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m.

Høyder måles fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal høyde på første etasje gulv (H01) fremgår av plankartet.

Bygning angitt med U skal ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

### **1.1.9 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)**

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Eksisterende terreng skal mest mulig bevares ved utbygging. Flatsprenging tillates ikke.

### **1.1.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)**

Forstøtningsmur som ikke er vist i plankartet skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Murer skal oppføres som natursteinsmur. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmur tillates plassert utenfor byggegrense.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

#### **1.1.11 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)**

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 20 og 45 grader.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

#### **1.1.12 Støy (pbl §12-7 nr 4)**

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementet retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for feltene BFS2 og BFS1 for fasader som vender mot Osterøya og Paulen, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Støyfaglig utredning skal foreligge ved rammesøknad for boliger på felt BFS1 og BFS2.
- Det skal ikke bygges i rød støysone

Det skal etableres støyskjermende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støynivå på utearealer for BFS1 og BFS2. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Støyskjermingstiltak skal være oppført før brukstillatelse gis for boliger i felt BFS1 og BFS2.

#### **1.1.13 Krav til avfallshåndtering**

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm

#### **1.1.14 Parkering (pbl §12-7 nr 7)**

For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

I tillegg skal avsettes 0,25 p-plass pr boenhet som gjesteparkering.

2 av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m.

#### **1.1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)**

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

### **1.2 Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse – frittliggende (pbl § 12-5, pbl §12-7)**

Innenfor arealet kan oppføres fritidsbolig slik det er inntegnet på kartet. Max. mønehøyde 6 m og gesimshøyden skal ikke overstige 4 m. Høyder måles fra ferdig gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkler mellom 30 og 40 grader. Utnyttelse for området settes til BYA = 30 % av regulert tomt.

### **1.3 Bebyggelse og anlegg – Vann- og avløpsanlegg (pbl § 12-5, pbl §12-7)**

o\_BVA1 skal benyttes til vann- og avløpsanlegg. Feltet skal være offentlig.

### **1.4 Bebyggelse og anlegg – Energianlegg (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

o\_BE skal benyttes til transformatorstasjon.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5)**

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

### **2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Vei o\_SV1-4 skal være offentlig.

Vei f\_SV5 skal være fellesareal for tomt 8A-C i delfelt BFS2 og tomt 4 og 4B i BFS1.

(Alternativ 2: Vei f\_SV5 skal være fellesareal for tomt 8A-C i delfelt BFS2 og tomt 4 i BFS1.)

Vei f\_SV6 skal være fellesareal for tomt 4 og 4B i delfelt BFS1

(Alternativ 2: Vei f\_SV6 skal være fellesareal for tomt 4 i delfelt BFS1.)

Vei f\_SV7 skal være fellesareal for tomt 14A-C, 14E, 14F i delfelt BFS2, tomt 4A i delfelt BFS1 og tomt 16A, B, C i delfelt BFS3.

(Alternativ 2: Vei f\_SV7 skal være fellesareal for tomt 14B-C, 14E, 14F i delfelt BFS2, tomt 4A i delfelt BFS1 og tomt 16A, B, C i delfelt BFS3.)

Vei f\_SV8 skal være fellesareal for tomt 26A-C og 28A-B i delfelt BFS4

Vei f\_SV9 skal være fellesareal for tomt 30, 32, 34 i delfelt BFS4 og 48 og 50 i delfelt BFS8

Vei f\_SV10 skal være fellesareal for tomt 77 i BFS9 og gnr/bnr. 2/249.

Vei f\_SV11 skal være fellesareal for tomt 36, 36A og 40 i delfelt BFS6

Vei f\_SV12 skal være fellesareal for tomt 42 i BFS6

Parkering f\_SPA1 skal være felles for tomt 8A, 8B og 8C i BFS2

Området o\_SPA3 er regulert til gjesteparkeringsplasser og skal være offentlig.

Området o\_SPA2 er regulert til gjesteparkeringsplasser og skal være offentlig.

Allmennheten skal sikres ferdselsrett over f\_SV9.

Allmennheten skal sikres tilgang til lekeplassen o\_GF2 og friområde o\_GF3 over f\_SV5, f\_SV6 og f\_SV7.

### **3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PBL § 12-7)**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser inkl kvartalslekeplass og balløkke.
- Utforming av badeplass.
- Utforming av atkomst til friområder
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Markering/ avgrensning av offentlige stier mot private tomter.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

#### **3.1 Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

o\_GF1 skal opparbeides som kvartalslekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det skal etableres tiltak for overvann.

o\_GF2 og o\_GF8 skal opparbeides som sandlekeplasser og skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14. På o\_GF8 skal det etableres tiltak for overvann.

Innenfor o\_GF3-5 og o\_GF7 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Feltene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### **3.2 Badeplass**

I o\_GF6 skal det opparbeides badeplass og adkomststi. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

#### **3.3 Tiltak mot spredning av svartelistede arter**

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innen planområdet skal det foreligge tiltaksplan for å hindre spredning av svartelistede arter.

### **4 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

#### **4.1 Sikringssone – frisikt H140**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

#### **4.2 Hensynssone – infrastruktur H410**

Hensynssone infrastruktur H410 skal ivareta flomvei, og innenfor hensynssonen tillates det ikke etablert bygninger eller installasjoner som hindrer flomveien. Arealet skal utformes slik at flomvann kan ledes naturlig bort fra tilliggende bygninger.

### **5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 )**

#### **5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge**

- a) godkjent utomhusplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

#### **5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger, skal**

- a) Kjoskrysset være ferdig utbygd ihht detaljregulering for FV456/457 Vågsbygdveien/Holskogveien.
- b) område o\_GF1 (kvartalslek) være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) o\_SV1 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- d) fortau langs Paulenveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- e) områdene o\_GF6 samt o\_GF8 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- f) flomvei til o\_GF8 være etablert i samsvar med plan for flomsikring.
- g) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- h) flomvei sør være etablert over 2/170, 243 og 799, samt tiltak for overvannshåndtering være gjennomført.

#### **5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BFS1-3 skal**

- i) o\_SV2 og o\_SPA3 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- j) f\_SV5, f\_SV6, f\_SV7 og f\_SPA1 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- k) områdene o\_GF2-3 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

#### **5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BFS4-5 skal**

- l) o\_SV2 og o\_SPA3 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Dette kravet gjelder ikke for tomtene 24, 26A, 26B, 26C, 28A og 28B i BFS4.
- m) f\_SV8-9 og f\_SV13 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- n) tomtene 20B, 28A-B være masseutskiftet og flomvei etablert.

#### **5.5 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BFS6-8 skal**

- o) o\_SV2 og o\_SPA3 og tilhørende teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

- p) områdene o\_GF4-5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

**5.6 Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger i felt BFS10-11 skal**

- q) o\_GF7 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.

**5.7 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i BFS1 skal**

- r) støyskjermingstiltak være etablert iht støyfaglig utredning.